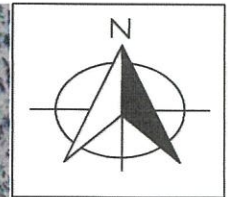
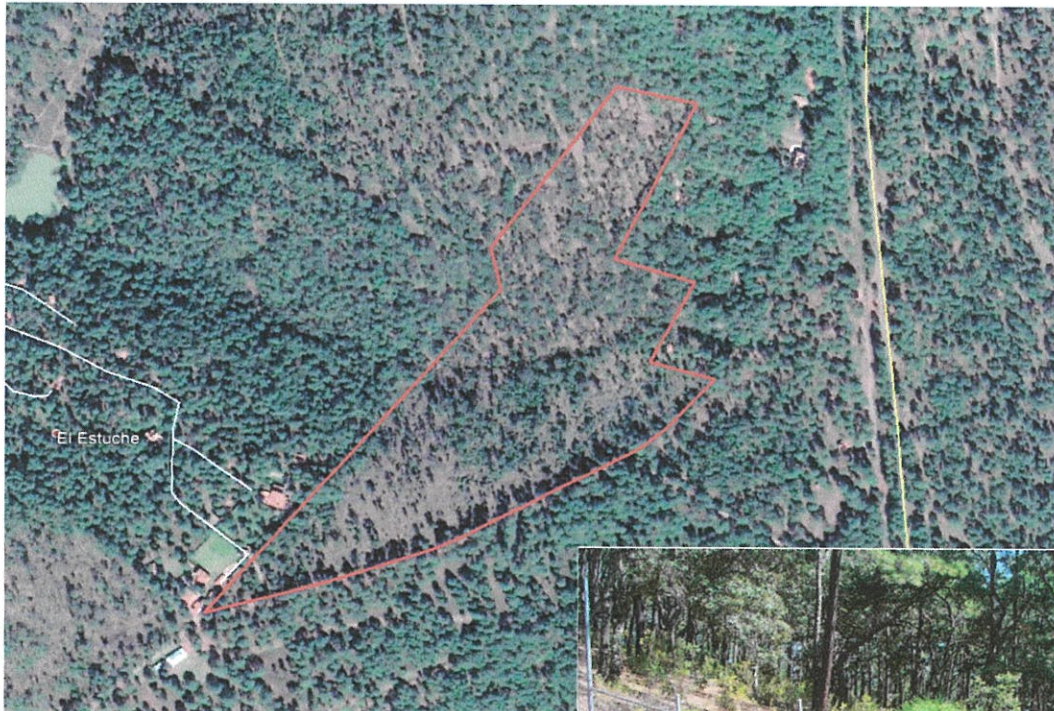


PORTADA AVALÚO

SOLICITANTE: INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.
FECHA DEL ESTUDIO: En Guadalajara, Jal. 12 de Noviembre de 2020.
INMUEBLE: Predio rústico denominado "El Estuche Grande" en Tapalpa, Jalisco.
UBICACION DEL INMUEBLE: Municipio de Tapalpa, Jalisco.
REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada.
PROPIETARIO : INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.
PROPOSITO DEL ESTUDIO: Estimar su valor comercial



SUPERFICIE DEL PREDIO:
VALOR ESTIMADO:
SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

158,000.00 m ²
\$7,990,000.00

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:	INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.
FECHA DEL AVALUO:	En Guadalajara, Jal. 12 de Noviembre de 2020.
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Predio rústico denominado "El Estuche Grande" en Tapalpa, Jalisco.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	INSTITUTO DE PENSIONES DEL ESTADO DE JALISCO.
PROPOSITO DEL AVALUO:	Estimar su valor comercial
UBICACION DEL INMUEBLE:	Predio rústico denominado "El Estuche Grande" que es parte del predio denominado La Cofradía y anexas, ubicado a 3 Km del cruce de la carretera a Tapalpa con la brecha que va a Atemajac de Brizuela, Jalisco.
No. DE CUENTA PREDIAL:	No se tuvo a la vista.
CLAVE CATASTRAL:	No se tuvo a la vista.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Se trata de una zona boscosa, habitacional campestre.
TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:	No tiene.
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	No determinado.
POBLACION:	Flotante.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	Actualmente escasa.
USO DEL SUELO AUTORIZADO:	No se cuenta con la información.
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Predio localizado aproximadamente a 7 Km al noreste de la población de Tapalpa, Jalisco.
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:	Escasos.



III.- TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES Y ORIENTACION:

Predio rústico forestal en breña, sin uso alguno, localizado a 7 Km al noreste de Tapalpa y a unos 2.5 Km al norte de la población de San Antonio, Jalisco.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Escritura No. 1320 de fecha 9 de Agosto de 1973, ante el Lic. Diego Santacruz Alatorre, Notario Público No. 47 de Guadalajara, Jalisco:

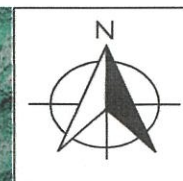
Es un polígono de figura irregular con 12 vértices que se describe siguiendo las manecillas del reloj como sigue:

Del vértice No. 1 al No. 2, una recta de 107.18 m con rumbo N 14°00' E; enseguida al vértice No 3 en 19.30 metros y rumbo S 55°27' E; al vértice 4 en 216.24 m y rumbo S 87°23' W; al vértice 5 en 100.35 m y rumbo N 10°21' E; al vértice 6 en 125.86 m y rumbo S 86°50' W; al vértice 7 en 103.84 m y rumbo N 11°11' E; al vértice 8 en 202.18 m y rumbo S 81°50' W; al vértice 9 en 230.79 m y rumbo S 54°28' W; al vértice 10 en 151.40 m y rumbo S 50°07' W; al vértice 11 en 165.96 m y rumbo S 48°05' W; al vértice 12 en 627.38 m y rumbo N 84°41' E y finalmente al vértice 1, punto de partida en 296.23 m y rumbo N 82°17' E.

Línceros generales del predio:

Por el norte con propiedad de Jesús Preciado Vázquez, sureste antiguo camino de herradura a Juanacatlán; al oriente Comunidad Agraria de Tepec y José de Jesús Preciado Vázquez y por el poniente con José de Jesús Preciado Vázquez.

SUPERFICIE: 158,000.00 M2 **SEGUN:** Escritura anteriormente citada.



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Predio de topografía sinuosa y de forma irregular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Predio de panorámica boscosa. En visita al predio se observó un porcentaje alto de deforestación en gran parte de la superficie del polígono, se presume fue ocasionada por efectos de erosión o de tala indiscriminada clandestina.
DENSIDAD HABITACIONAL:	No determinada.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	No determinada.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	El predio se encuentra afectado por una servidumbre de paso a favor del predio del cual se segregó la propiedad, lo cual viene documentado en la escritura antes señalada.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Predio rústico forestal en breña, sin uso alguno
TIPO DE CONSTRUCCIONES:	No tiene.
CALIDAD Y CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:	No tiene.
NUMERO DE NIVELES:	No aplica
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION:	No aplica
VIDA UTIL REMANENTE:	No aplica
ESTADO DE CONSERVACION:	No aplica
CALIDAD DEL PROYECTO:	No aplica
UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	Un predio .

REPORTE FOTOGRÁFICO



REPORTE FOTOGRÁFICO



ANEXOS

Imagen de escritura pag. 1

1

LIC. DIEGO SANTACRUZ ALATORRE
NOTARIO PUBLICO No. 47
GUADALAJARA, JALISCO, MEXICO

Tomo 38
Pag. 280

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a 9 nueve
de Agosto de 1973 mil novecientos setenta y tres, ante
mí, el Licenciado DIEGO SANTACRUZ ALATORRE, Notario Pu-
blico número 47 cuarenta y siete de esta Municipalidad
comparecieron por una parte el señor SALVADOR T. PRE-
CIADO ENRIQUEZ, apoderado del señor Doctor JOSE DE JE-
SUS PRECIADO VAZQUEZ y por la otra los señores Ingenie-
ro LUIS G. MEDINA y Licenciado ALFONSO DE ALBA MARTIN,
con su caracteres respectivamente de Presidente del --
Consejo Directivo y Director de la Institución denomi-
nada DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO, en representa-
ción del mismo y dijeron que celebran el contrato de --
compraventa que se consigna en las siguientes -- --

C L A U S U L A S : -- --

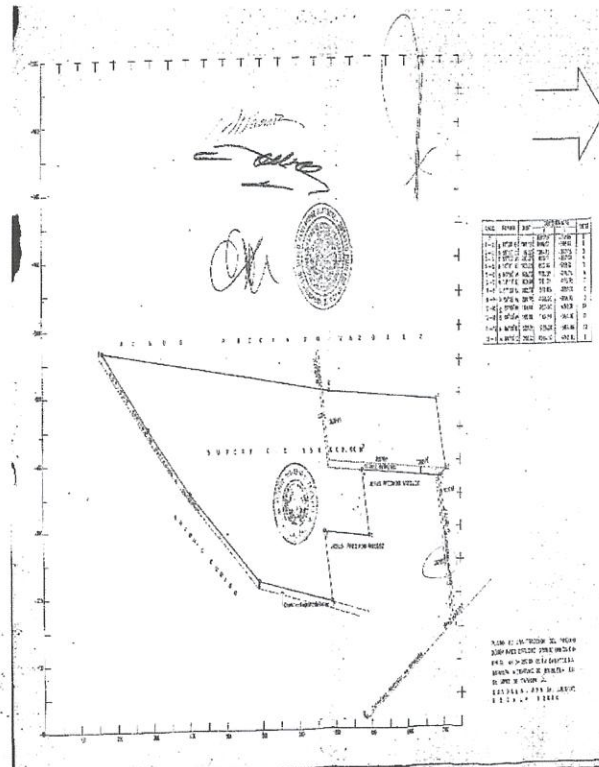
PRIMERA.- El señor SALVADOR T. PRECIADO ENRIQUEZ, co-
mo apoderado general de dominio del señor Doctor JOSE-
DE JESUS PRECIADO VAZQUEZ vende, libre de gravámenes, --
al corriente en el pago de impuestos prediales, con --
cuanto de hecho y por derecho le corresponde, con to-
dos sus usos, costumbres, servidumbres y demásías, y --
la DIRECCION DE PENSIONES DEL ESTADO aquí representada
por el señor Ingeniero LUIS G. MEDINA, Presidente de --
su Consejo Directivo y Licenciado ALFONSO DE ALBA MAR-
TIN, Director de la misma Institución, compra una frag-
ción del predio rústico denominado "El Estuche Grande",
que es parte del predio rústico llamado "Cofradía y --
Anexas", Municipio de Tapalpa, Jalisco, teniendo lo ven-
dido una superficie aproximada de 158,000.00 M2, cien-
to cincuenta y ocho mil metros cuadrados. Es un políg-
no de figura irregular con 12 doce vértices que se des-
criba, siguiendo las manecillas del reloj como sigue:
Del vértice número 1 uno al 2 dos, una recta, la 167.12
ciento siete metros, dieciocho centímetros con rumbo --
N-14°30'E norte, catorce grados, cero minutos más, su-
siguiendo al vértice 3 tres en 19.30 diecinueve metros --
veintita centímetros y rumbo S-45°27'E sur, cincuenta y

Cotejada

[Stamps and signatures on the right margin]

ANEXOS

Localización de la servidumbre de paso que afecta actualmente al predio.
El predio no cuenta con acceso a la carretera propio.



V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

El propósito del presente es conocer el Valor estimado y para lo cual se utilizará la siguiente metodología:

Para obtener el valor del terreno;

1.- Valor Físico o Directo.; se encuentra solo con el valor del terreno.

2.- Enfoque Comparativo de Mercado; Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de bienes comparables al bien por valuar, tratando de conocer los valores de operaciones cerradas, analizando la probable de compra para dicho bien oferta y la demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más comparable acorde a sus características

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de valores de bienes comparables al del estudio. dicho mercado debe ser preferentemente, activo, amplio, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda. Tomando en cuenta todas sus condiciones

POLIGONO DEL PREDIO



VI.-ENFOQUE DE COSTOS O VALOR FISICO O DIRECTO

A.- DEL TERRENO						
LOTE-TIPO		VARIABLE	A LV =		158,000.00 M2.	
FRACC.			VALOR DE CALLE PARA EL TERRENO			\$50.60 /m²
DIVISION VIRTUAL PARA LA VALUACION						
FRACCION	SUPERFICIE	CONCEPTO				
FRANJA	TOTAL	F. ÁREA	F. PROF.	F. IRREG	F. TOTAL	A. VIRTUAL
TOTAL	158,000.000 M2.	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	158,000 M2V
COEFICIENTE POR FORMA Y UBICACION DEL TERRENO						
VALOR UNITARIO RESULTANTE				50.60	\$ / M2.	
VALOR DEL TERRENO		158,000.00	M2. A \$	\$50.60	\$7,994,800.00	
VALOR DE CALLE PARA LOTE TIPO (VALOR INVESTIGADO) VCLT = 50.60						
COEFICIENTE DE FORMA = ÁREA VIRTUAL / ÁREA REAL: CF = 1.0000						
VALOR UNITARIO RESULTANTE PARA LOTE A VALUAR EN NUM. RED.					VCLT x CF = VUR = \$50.60	
VALOR DEL TERRENO = AREA REAL x VALOR UNITARIO RESULTANTE					VT = ALV x VUR = \$7,994,800.00	

B.- DE LAS CONSTRUCCIONES

VALORES UNITARIOS DEPRECIADOS POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION (CRITERIO ROSS - HEIDECKE)						
TIPO	VALOR DE	EDAD	VIDA TOT.	ESTADO DE	COEF. ACTUALI	VALOR
REPOSICION NVO.	ACTUAL	PROBABLE	CONSERV.	1 - D	ACTUALIZADO	
VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES						
TIPO	SUPERFICIE	VALOR ACTUALIZADO			IMPORTE	
VALOR ACTUALIZADO DE LAS CONSTRUCCIONES						NO TIENE

* AREA SEGUN PLANO DATOS PROPORCIONADOS .

C.- INSTALACIONES ESPECIALES

		V. R. NVO.	COEF. ACT.=	V.U. NETO	CANTIDAD	IMPORTE
NO TIENE						
						NO TIENE

RESUMEN

VALOR DEL TERRENO					\$ 7,994,800.00
VALOR ACTUALIZADO DE LAS CONSTRUCCIONES					NO TIENE
VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS					NO TIENE
TOTAL VALOR DIRECTO					\$ 7,994,800.00

*VALOR DIRECTO AL MOMENTO DE LA REVISION FISICA.

El costo de reposición nuevo se estima de acuerdo a publicaciones de empresas o insituciones especializadas en ése rubro, tales como BIMSA, PRISMA, o CMIC, así como archivo personal; el demérito aplicable por su uso y estado de conservación , será utilizando el método de Ross-Heidecke.

El factor de superficie corresponderá al factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto

VII. ENFOQUE DE HOMOLOGACIÓN

Nivel de oferta de muestras observada durante la investigación de mercado

COMPARABLE	1	2	3	4	5
Ubicación	CARRETERA TAPALPA-GDL KM 2.2	CARRET. TAPALPA-SN GABRIEL	JUANACATLAN, TAPALPA	LOMA DE PIEDRA PINTADA	PREDIO LA MINA 1
Colonia	CARRETERA TAPALPA-GDL KM 2.3	CARRET. TAPALPA-SN GABRIEL	CAMINO AL POBLADO DE JUANACATLAN	LOMA DE PIEDRA PINTADA	PREDIO LA MINA 1
Municipio	TAPALPA	TAPALPA	TAPALPA	TAPALPA	TAPALPA
Entidad federativa	Jalisco	Jalisco	Jalisco	Jalisco	Jalisco
Tipo de inmueble	TERRENO FORESTAL	TERRENO FORESTAL	TERRENO FORESTAL	TERRENO FORESTAL	TERRENO
Área o superficie m2:	426,000.00 m ²	1,070,000.00 m ²	50,000.00 m ²	400,000.00 m ²	1,000,000.00 m ²
Monto de VENTA \$:	\$42,600,000.00	\$39,590,000.00	\$1,850,000.00	\$60,000,000.00	\$40,000,000.00
Valor Unitario \$/m2:	\$100.00	\$37.00 /m ²	\$37.00 /m ²	\$150.00 /m ²	\$40.00 /m ²
Ofertado o vendido desde:	07/11/2020	06/11/2020	01/11/2020	16/03/2020	06/11/2020
Clasificación del inmueble:	Terreno	Terreno	TERRENO	TERRENO	TERRENO
Calidad del inmueble:	CERRIL	CERRIL	LIGERAS PENDIENTES	LIGERAS PENDIENTES	LIGERAS PENDIENTES
Nombre del informante:	Inmuebles 24	Inmuebles 24	Acerta Inmb.- Urbano Bores	CASASYTERRENOS.COM	CASASYTERRENOS.COM
Número de teléfono:					

Tabla de homologación

No	Oferta \$	Sup. M2	\$/m2	Factores de Homologación								Monto Unitario Homologado \$/m2
				NEG	ZONA	UBICACIÓN	USO	FORMA	TOPOGRAFÍA	F. DE SUP	Fre	
1	\$ 42,600,000.00	426,000.00	100.00	0.95	0.75	0.90	1.00	0.85	1.00	1.18	0.64	64.30
2	\$ 39,590,000.00	1,070,000.00	37.00	0.95	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	1.38	1.00	36.99
3	\$ 1,850,000.00	50,000.00	37.00	0.95	1.00	0.90	1.00	0.90	1.00	0.83	0.64	23.50
4	\$ 60,000,000.00	400,000.00	150.00	0.95	0.75	0.90	1.00	0.85	0.95	1.17	0.60	90.68
5	\$ 40,000,000.00	1,000,000.00	40.00	0.95	1.00	0.90	1.00	0.85	0.95	1.36	0.94	37.56
Monto unitario homologado promedio:												\$50.61 /m ²
Valor unitario aplicado en N.R.:												\$50.60 /m ²
Superficie del inmueble a valuar, en m2:												158,000.00 m2
Subtotal:												\$7,994,800.00
Monto adicional a considerar:												NO HAY
Total:												\$7,994,800.00

Factores utilizados

Negociación:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la oferta.
Ubicación:	Este factor califica la localización física de la oferta, comparándola con el inmueble valuado, así como el corredor de valor.
Superficie:	Este factor va en función de la superficie de la oferta con respecto a la superficie del predio valuado.
Zona:	Es el factor que afecta el valor de un predio según su ubicación dentro de un área de valor específico.
Forma:	Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante y se aplica para terrenos cuyo fondo sea igual o menor que tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos.
Uso:	Todos los comparables tienen un uso potencial similar, al igual que el sujeto.
Topografía:	Es el factor aplicado cuando un terreno presenta una topografía accidentada o con pendientes ascendentes o descendentes. No contempla la composición del suelo.

VII.- MERCADO COMPARATIVO

A partir el índice mercado (\$/m2 de Construcción) resultante de la homologación de las ofertas de inmuebles comparables detectadas en la zona o zonas comparables, aplicado sobre la superficie del inmueble estudio, se obtiene el Valor de Mercado (comparativo).

Valor comparativo de mercado: \$ 7,994,800

VIII.- RESUMEN

Valor Físico Directo (costos): \$7,994,800

Valor Comparativo De mercado/Homologación: \$7,994,800

Valor Estimado de Mercado: \$7,994,800

IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- 1.- Se trata de un predio especializado, en base a esto la oferta de comparables investigados es baja.
 - 2.- Se trata de un terreno rústico forestal en las cercanías de Tapalpa, Jalisco, con forma irregular, topografía cerril y montañoso en el 90% de su superficie, con algunas planicies en el resto. El presente estudio se analizó para estimar su valor comercial.
 - 3.- La superficie total del predio de acuerdo a sus escrituras es de 158,000 m2
 - 4.- El propósito del presente es conocer la rentabilidad de 158,000 m2
 - 5.- No se cuenta con plano de curvas de nivel.
- El criterio utilizado para este estudio es: para valores de terreno, se investigaron y se contó con estos valores de mercado al momento de su elaboración.
- 6.- No fué materia de este análisis el verificar la propiedad legal, ni la existencia de reservas de dominio o gravámenes sobre el inmueble así como algún problema en cuanto a sus medidas y linderos.
 - 7.- Este estudio se realizó con trabajo en gabinete con la información encontrada en páginas especializadas al momento de su realización. Se deberán tomar las reservas necesarias que apliquen al caso.
 - 8.- El valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre el inmueble.
 - 9.- Se tomó como premisa que los datos proporcionados por terceras personas, por el IPEJAL y terceros son ciertos y correctos, y corresponden al inmueble valuado.
 - 10.- El presente estudio se determinó para conocer el valor estimado del predio, no se elaboró para efectos fiscales, legales o de litigio y no podrá ser utilizado para estos fines.
 - 11.- Solo se tomaron en cuenta el total de M2 señalados en este estudio.
 - 12.- Los Valores de Calle, Construcciones e Instalaciones Especiales, fueron asignados por investigación personal de la zona y de otras zonas similares,
 - 13.- Por no ser materia de este avalúo, no se hicieron muestreos de calidad del terreno, estudio topográfico ni mecánica de suelos por lo que no se asume responsabilidad por vicios ocultos, fallas ocasionadas al subsuelo o desastres naturales, deficiencias no perceptibles en el terreno ni en la infraestructura urbana de la zona, etc.



X. - CONCLUSIÓN

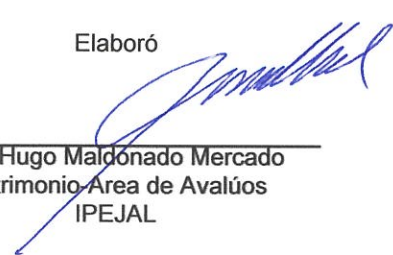
En base a los índices obtenidos en el presente estudio, considerando las características intrínsecas y extrínsecas del inmueble valuado, así como la oferta y demanda existente en la zona en que se ubica, se considera para este caso que el valor obtenido por el enfoque COMPARATIVO DE MERCADO es el más representativo de su valor comercial, por lo tanto:

VALOR ESTIMADO (EN NUMEROS REDONDOS) : \$7,990,000.00
SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

En Guadalajara, Jal. 12 de Noviembre de 2020.

ATENTAMENTE:

Elaboró



Arq. Hugo Maldonado Mercado
Patrimonio Area de Avalúos
IPEJAL